

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.21.458/2016/4.szám

A Szegedi Ítéltábla Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Székely Gábor) által képviselt felperesnek - a Bugya Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Bugya József) által képviselt I. r. és a II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2016. augusztus 29. napján kelt 4.P.20.386/2016/11. számú végzésével kijavított, 2016. augusztus 29. napján kelt 4.P.20.386/2016/10. számú ítélete ellen a felperes 12. és 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 12 700 (tizenkettőezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget, valamint a Magyar Államnak az állami adóhatóság felhívására 48 000 (negyvennyolcezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes és a II. r. alperes, mint kölcsönbevevők és zálogkötelezettek, valamint az I. r. alperes 2007. március 20. napján svájci frankban nyilvántartott kölcsönszerződést kötöttek egymással, amelynek alapján az I. r. alperes 12 250 000 Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek és a II. r. alperesnek a **(közjegyző neve)** közjegyző által 5119/Kjő/221/2007. számú közjegyzői okiratba foglalt tartalommal. A kölcsön biztosítására a felek az I. r. alperes javára jelzálogjogot alapítottak a felperes és a II. r. alperes 1/2 - 1/2 arányú tulajdonát képező **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlanra a fenti számon megjelölt közjegyzői okiratban. A szerződésben az ingatlan ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értékét 19 400 000 Ft-ban, hitelbiztosítéki értékét 17 500 000 Ft-ban határozták meg.

A szerződés II.6. pontja a zálogkötelezett kötelezettségeire vonatkozó rendelkezést tartalmaz. Annak c) pontja szerint, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgyak állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból a kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezett a felhívásban megszabott határidő alatt köteles a zálogfedezetet eredeti értékére kiegészíteni.

A zálogjogosult kielégítési jogának gyakorlására vonatkozó II.7. pont szerint „A Bank jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból, amennyiben a Zálogkötelezett bármilyen természetű szerződésszegést követ el, és a Bank felszólítása ellenére nem gondoskodik a szerződésszerű teljesítés visszaállításáról, valamint az alább körülírt esetekben: ... - ha a Bank által megállapított határidő alatt a zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent Zálogfedezetet nem egészíti ki...”

A felperes keresetében kérte a zálogszerződés II.6. és II.7. pontjában rögzített - a tényállásban ismertetett tartalmú - kikötései tisztességtelenségének megállapítását. Álláspontja szerint a per

tárgyává tett szerződési feltételek a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdése, a 209/A. § (2) bekezdése, továbbá a 18/1999. (II. 05.) Korm. rendelet 1. § a), b) pontja, továbbá 2. § f) pontja alapján tisztességtelennek tekintendők, mert az I. r. alperes megítélésétől függ, hogy milyen mértékű értékcsökkenés esetén kéri a fedezet kiegészítését, kielégítési joga pedig megnyílhat akkor is, ha ő (a felperes) minden tőle telhetőt megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében. Érvelése szerint a kifogásolt szerződési feltételek az I. r. alperes számára egyoldalú hatalmasságot biztosítanak, mivel önkényes értelmezésén múlik a fedezet elfogadása illetve a határidők meghatározása. Utalt továbbá arra, hogy a per tárgyát képező szerződési feltételek nem felelnek meg a Kúria 2/2012. PK véleményében az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozóan megfogalmazott követelményeknek.

A 2016. május 19. napján érkezett beadványában keresetét kiterjesztette, kérte annak megállapítását, hogy a zálogszerződés nem jött létre, az az 1959-es Ptk. 251. § (3) bekezdése és a hitelintézetekről szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 213. § a), b), c) és d) pontja alapján semmis, mivel nem tartalmazza a biztosított kölcsönszerződés lényeges tartalmi elemeit. Az elsőfokú bíróság a keresetváltoztatást 10. sorszámú végzésével elutasította.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Védekezése szerint a támadott szerződési feltételek nem biztosítanak számára egyoldalú szerződésmódosítási jogot, ezért nem értelmezhető a 2/2012. PK véleményre alapított felperesi érvelés. Utalt továbbá arra is, hogy a 18/1999. (II. 05.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja és 2. § f) pontjai a fogyasztóval szerződő fél teljesítésére vonatkozó megállapításokat tartalmaznak, amelyek a perbeli szerződési feltételek kapcsán szintén értelmezhetetlenek. Érdemi védekezése szerint a fedezet kiegészítésére és a kielégítési jog megnyíltára vonatkozó szerződési feltételek világosak és érthetőek, emellett megfelelnek az 1959-es Ptk. 261. § (2) bekezdésében és 260. § (2) bekezdésében, valamint az 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, ezért tisztességtelenségük nem állapítható meg. Hangsúlyozta, jogszabályi kötelezettsége volt a kölcsön fedezetének a biztosítása, a biztosíték piaci értéke csökkenésének ellenőrzése, és értékcsökkenés esetén a fedezet kiegészítéséről való gondoskodás.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 70 000 Ft perköltséget, valamint az államnak 36 000 Ft eljárási illetéket. Határozatának indokolása szerint a szerződés támadott feltételeivel egyező tartalmú rendelkezést tartalmaznak a jelen jogviszonyra irányadó 1959-es Ptk. 525. § (1) bekezdésének és a 260. §-ának a rendelkezései, így a feltételek a 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhetnek tisztességtelennek. Egyetértett azzal az I. r. alperesi állásponttal, miszerint az egyoldalú szerződésmódosítás elvei a perbeli rendelkezések tekintetében nem alkalmazhatók. Rámutatott továbbá, hogy a rendelkezések az átlagos fogyasztói mércével mérve világosak, érthetőek, ezért tisztességtelennek szintén nem minősülhetnek.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan a Pp. 252. § (2) bekezdésére, harmadlagosan pedig a Pp. 252. § (3) bekezdésére alapítottan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Változatlan álláspontja szerint a támadott rendelkezés egyoldalúan jogosítja fel az I. r. alperest annak eldöntésére, mikor veszélyeztetett a követelés kielégítése, és ezáltal mikor jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, ily módon a szerződő felek közötti egyensúlyt az adós hátrányára bontja meg. Utalt arra, hogy jogszabály kötelezi az I. r. alperest fedezetértékelési szabályzat elkészítésére, azonban sem e szabályzat, sem pedig a monitoring szabályzat tartalma előtte nem ismert. Változatlanul fenntartotta azt az érvelését

is, miszerint a perbeli üzletszabályzati feltételek megítélésénél érvényesülnie kell a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben foglaltaknak, e követelményeknek azonban a támadott szerződési feltételek nem felelnek meg.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte az elsőfokú eljárásban előadott védekezésében kifejtett indokok alapján.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le, azt megfelelően megindokolta, ezért határozatát az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján annak helyes indokai szerint helybenhagyta.

Az ítéletábrának mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a zálogszerződés II.7. pontjának mely rendelkezése képezte a per tárgyát. A keresetlevélben idézett szövegrész - annak az 1959-es Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével - a bank kielégítési joga gyakorlásának két feltételét rögzíti. Az egyik esetben a kielégítési jog gyakorlását a zálogkötelezett bármilyen természetű szerződésszegéséhez és a szerződésszerű teljesítés visszaállításának az elmulasztásához köti, míg a második feltétel a zálogfedezet értéke visszaállításának az elmulasztásához kapcsolódik. Mind a keresetlevél, mind pedig a felperes perben tett további nyilatkozatai - fellebbezése is - kizárólag ez utóbbi feltétel érvénytelenségének az indokait tartalmazzák. Erre figyelemmel az ítéletábra - az elsőfokú bírósággal egyezően - akként értékelte a felperes keresetét, hogy annak a szerződés II.7. pontjának elsőként idézett rendelkezése nem képezi a tárgyát.

Az ítéletábra a fellebbezés alapján az alábbiakat emeli ki.

A perben nem volt vitatott, hogy a zálogszerződés támadott rendelkezései a felek által egyedileg meg nem tárgyalt és ennek megfelelően általános szerződési feltételnek minősülnek. Az általános szerződési feltétel tisztességtelensége akkor állapítható meg az 1959-es Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződő fél hátrányára állapítja meg. Nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg [1959-es Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209. § (5) bekezdés]. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a zálogszerződés kifogásolt rendelkezései teljes egészében megfelelnek az 1959-es Ptk. 261. § (2) bekezdésében és 525. § (1) bekezdés c) pontjában írtaknak, ezért megfelelően vont le azt a következtetést, hogy e rendelkezések tisztességtelensége nem vizsgálható.

A felperes által hivatkozott alperesi szabályzatok megismerhetőségének hiánya mindezt nem érinti.

A felperes ismételt hivatkozott arra, hogy a szerződés kifogásolt rendelkezései nem felelnek meg a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben megfogalmazott követelményeknek. A PK vélemény az általános illetve egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételekben a pénzügyi intézményt a kamat, díj és költség ügyfélre kedvezőtlen, egyoldalú módosítására jogosító szerződési feltételek tisztességtelenségével kapcsolatos megállapításokat tartalmaz. A per tárgyává tett kikötések az I. r. alperes számára nem biztosítanak ilyen egyoldalú szerződésmódosítási jogot, ezért ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította, és amint arra az I. r. alperes is megalapozottan hivatkozott védekezésében, a perbeli szerződési feltételek e szempontok szerinti vizsgálatára nem kerülhetett sor.

A felperes fellebbezése eredménytelennek bizonyult, ezért az ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. r. alperes jogi képviselőjét felmerült - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A. §-a szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perkötségének a megfizetésére 4 munkaóra figyelembevételével. Ugyancsak a felperes köteles megfizetni a feljegyzett másodfokú eljárási illetéket az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

S z e g e d , 2017. február 8.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

. Lengyel Nóra sk.
táblabíró